

背景・課題

- 新築着工戸数の減少や住宅価格の上昇が進む中、**国民が過度な負担なく希望する住生活を実現**するため、**一定の質が確保された住宅ストックが将来にわたって長く継承される環境を構築**する重要性が高まっている。
- こうした環境の構築に向けては、消費者のニーズを十分に踏まえた上で、住宅の品質・性能の維持保全及び維持保全等に関する情報の保存を促すための住宅市場の枠組みや、既存住宅の買主が安心して取引できる環境の整備を図ることが必要。

検討の方向性(案)

〈住宅市場で望まれる品質・性能〉

○消費者が住宅に望んでいる品質・性能とは何か

【検証すべき視点】

- ・適切な維持保全により持続が可能な品質・性能であるか。
- ・比較的容易な点検・検査によって持続していることの確認が可能な品質・性能であるか。
- ・品質・性能の持続に係る不確実性を保険等によりリスクヘッジする必要があるか。

〈具体的な仕組み〉

①既存住宅を安心して取引できる環境が整備されるとともに、住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況が住宅市場で適切に評価される仕組み

- ・住宅ローン・リバースモーゲージ等における活用
- ・瑕疵保険等における活用
- ・住宅性能表示・評価制度のあり方
- ・既存住宅のインスペクションや瑕疵保険の普及・充実

②住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況を継続的に評価するための仕組み

- ・定期点検・補修の基本的な考え方
- ・維持保全の実施状況を評価する仕組み

③住宅の品質・性能の維持保全等に係る情報を保存・活用するための仕組み

- ・必要となる情報に関する基本的な考え方
- ・情報の保存方法や活用方法の考え方

一定の質が確保された住宅ストックが将来にわたって長く継承される環境の構築

住宅の品質・性能の維持保全等の状況が評価される住宅市場 (①)

定期点検・補修等の実施状況を評価する仕組み (②)

定期点検・補修等の実施状況に係る情報を保存・活用する仕組み (③)

国民が過度な負担なく希望する住生活の実現

- ・住宅取得の負担軽減
(既存住宅流通の活性化、残価設定型住宅ローンの活用)
- ・安心して住み続けられる環境の確保
(維持保全状況の可視化による不安軽減、突発的な修繕リスクの低減)
- ・将来的な選択肢の充実
(リバースモーゲージの活用、円滑な売却)



※その他、改正長期優良住宅法等の施行（令和4年10月）後5年を目途として実施するべきとされている、施行状況等の検証を実施